

Comune di Crespina Lorenzana  
*Provincia di Pisa*

# VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO DEL TERRITORIO DI LORENZANA

Arch. **Giovanni Parlanti**  
*Progettista*

Dott.ssa **Elisabetta Norci**  
*Elaborazione VAS*

**Studio di Geologia GeoApp**  
Geol. **Claudio Nencini**  
*Studi geologici*

**H.S. Ingegneria srl**  
Ing. **Simone Pozzolini**  
*Studi idraulici*

Pian. Jr. **Emanuele Bechelli**  
*Elaborazione grafica e Gis*

**P.E. Luca Melani**  
*Responsabile Area 3 Pianificazione e assetto del Territorio*

Geom. **Elisa Balestri**  
*Collaborazione Ufficio Tecnico*

Ing. **Thomas D'Addona**  
*Sindaco*

Geom. **Gianluca Catarzi**  
*Ass. Urbanistica*

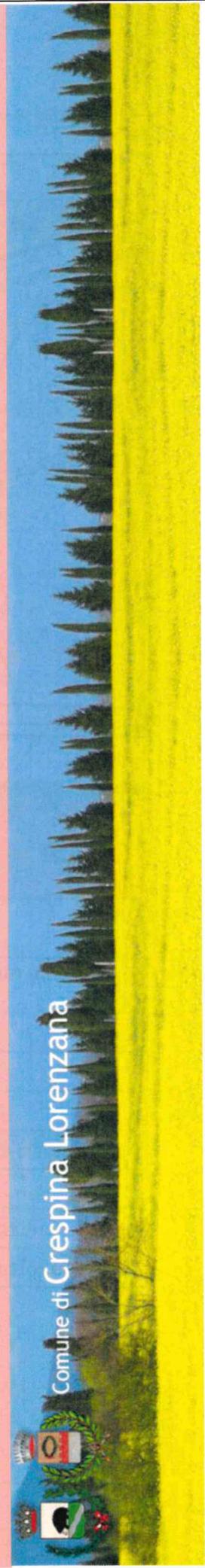
All. **B**

## Normativa Urbanistica Specifica

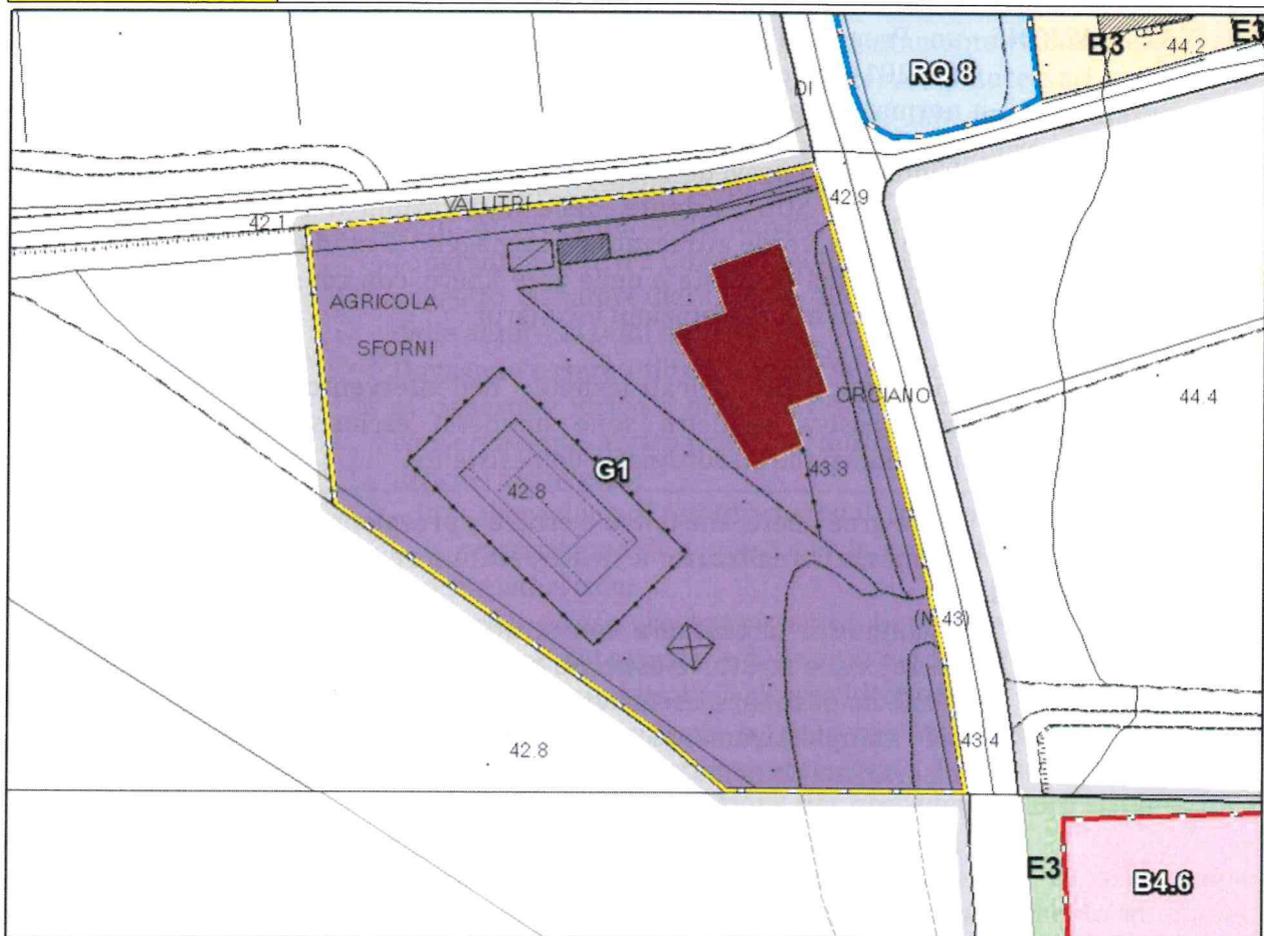
(Modificata a seguito dell'accoglimento delle Osservazioni, degli esiti della Conferenza Paesaggistica con verbale del 6.04.2018, e a seguito del pronunciamento del Genio Civile)

Approvato con Delibera CC. nr.                      del

*Maggio 2018*



<b>UTOE 5</b>	LOC. S.P. Piano della Tora
<b>G 1</b>	Tav. 4 - Disciplina del territorio urbano



Scala 1:1.000

<b>SUL MAX</b>	Ampliamento dell'esistente per un massimo del 20% della SUL esistente.
<b>RC MAX</b>	
<b>H MAX</b>	Esistente
<b>TIPOLOGIA EDILIZIA</b>	
<b>DESTINAZIONE D'USO</b>	Attrezzatura esistente ad uso bar-ristorante
<b>OPERE PUBBLICHE</b>	
<b>VERDE PUBBLICO</b>	Da quantificare in sede di convenzione
<b>PARCHEGGIO PUBBLICO</b>	Da quantificare in sede di convenzione

## **PRESCRIZIONI:**

**STRUMENTO D'ATTUAZIONE** L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire attraverso la redazione di un Progetto Unitario Convenzionato ai sensi dell'art. 121 della LR 65/2014 esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano e normato all'art. 33.2.7 delle presenti NTA.

---

**DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE** L'intervento prevede la conferma ed ampliamento, per un massimo del 20% della SUL esistente, delle destinazioni d'uso in atto, quali bar-ristorante, verde attrezzato e parcheggio. E' ammessa la riqualificazione degli edifici esistente e delle aree libere, con conseguente eliminazione di annessi e superfetazioni incongrui.

In mancanza dell'attuazione dell'intervento di riqualificazione complessiva suddetto sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione straordinaria dell'esistente.

---

**PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI** Nelle aree libere, che devono essere a prevalente sistemazione a verde, è ammessa la realizzazione di attrezzature sportive scoperte e di arredi.

E' ammessa la chiusura con strutture leggere (infissi in legno, ferro, vetro) delle strutture esistenti legittime, senza aumento del numero di piani, da destinarsi esclusivamente a sala ristorante, purchè l'intervento sia complessivamente migliorativo dell'esistente e correttamente inserito nel contesto.

Dovranno essere usati materiali adeguati ai luoghi, percorsi e sistemazioni esterne con minimi movimenti di terra, piantumazioni di essenze autoctone. L'intervento dovrà essere coerente sotto l'aspetto tipologico e formale con l'intorno edificato e nel rispetto dei parametri dati.

E' richiesta la presentazione di metodologie appropriate (rendering) di elaborati che "certifichino" il corretto inserimento paesaggistico e ambientale della trasformazione.

---

**OPERE PUBBLICHE E CONVENZIONE** L'intervento è subordinato alla realizzazione delle seguenti opere pubbliche o di interesse pubblico, da cedere gratuitamente, con le relative aree, alla Amministrazione Comunale:

- verde pubblico;
- parcheggio pubblico.

L'effettiva quantificazione delle opere pubbliche da realizzare saranno effettuate in sede di stipula di convenzione su indicazione dell'Ufficio Tecnico Comunale.

La convenzione, alla cui stipula è subordinato il rilascio dei titoli abilitativi, deve garantire la contestuale e unitaria realizzazione di tutti gli interventi, di interesse pubblico e privato, interni o esterni al comparto, con le modalità previste all'art. 33.2.7, delle NTA.

---

---

---

**MITIGAZIONI ED  
ADEGUAMENTI  
AMBIENTALI**

**Acqua**

- Le previsioni devono essere strettamente condizionate alla contestuale realizzazione degli interventi necessari a garantire l'approvvigionamento idrico, nonché alla implementazione del sistema depurativo a livello comunale—oppure con sistemi di depurazione e smaltimento autonomi.
- Ogni nuovo intervento dovrà essere singolarmente valutato congiuntamente tra Comune ed Ente gestore al momento in cui il soggetto attuatore darà inizio alle procedure per l'ottenimento delle autorizzazioni necessarie.
- Dovranno essere utilizzati materiali e tecniche costruttive rivolti al risparmio idrico e dovranno essere previste misure tese alla conservazione, al risparmio, al riutilizzo ed al riciclo delle risorse idriche, attraverso:
  - la realizzazione di reti idriche duali fra uso potabile e altri usi;
  - la realizzazione di depositi per la raccolta ed il riutilizzo delle acque meteoriche;
- Dovranno essere previsti sistemi a basso consumo di acqua per l'irrigazione dei giardini e delle aree verdi, per le quali non potrà, comunque, essere usata la risorsa idropotabile.
- Dovrà essere verificata la presenza di eventuali sottoservizi pubblici nelle proprietà private oggetto di intervento urbanistico già dalla fase di progettazione per prevedere la loro sistemazione prima dell'inizio della nuova costruzione.
- Per le nuove utenze non servite da impianto di depurazione dovrà essere previsto un sistema di pretrattamento autonomo prima di essere allacciate alla fognatura mista

**Rifiuti**

- Dovranno essere differenziati i rifiuti solidi urbani che possono essere avviati a riciclaggio (carta, lattine, bottiglie di vetro, metalli, ecc.) predisponendo cassonetti dotati di contenitori separati e di diverso colore per favorire la raccolta differenziata.

**Energia**

- Dovrà essere privilegiato l'impiego di tecnologie bioclimatiche e l'utilizzo di fonti di energia rinnovabile (solare termico, fotovoltaico etc.) che dovranno risultare integrate con le architetture di progetto;
  - Dovranno essere installati impianti solari termici per la produzione di acqua calda sanitaria pari almeno al 50 per cento del fabbisogno annuale, fatto salvo documentati impedimenti tecnici (L.R. 39/2005 e s.m.i.), che dovranno risultare integrati con le architetture di progetto;
  - L'installazione di nuovi impianti di illuminazione pubblica dovrà essere conforme alle prescrizioni della L.R. 39/2005 e s.m.i., a quanto previsto dall'Allegato III del PIER ed alle "Linee Guida per la progettazione, l'esecuzione e l'adeguamento degli impianti di
-

---

illuminazione esterna”, in particolare, dove tecnicamente possibile, dovranno essere installati impianti per la pubblica illuminazione dotati di celle fotovoltaiche;

#### **Suolo e sottosuolo**

- Nelle trasformazioni che implicano nuovo impegno di suolo è opportuno che vengano utilizzati, dove tecnicamente possibile, materiali permeabili.
- I nuovi spazi pubblici o privati destinati a viabilità pedonale o motorizzata dovranno essere realizzati, dove tecnicamente possibile, con modalità costruttive che permettano l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque.

#### **Paesaggio**

- Tutti i progetti di trasformazione dovranno essere corredati di appositi elaborati che dimostrino l'inserimento nel contesto paesaggistico sia attraverso cartografie, fotografie e relazioni.
- La sistemazione degli spazi esterni dovrà essere effettuata utilizzando piante autoctone e/o naturalizzate in coerenza con il contesto in cui l'intervento si va a collocare.
- Dovranno essere tutelati gli aspetti percettivi a distanza da e verso il paesaggio circostante.
- Nella sistemazione degli spazi esterni dovranno essere utilizzate piante appartenenti alla vegetazione delle pianure planiziarie: pioppi, salici, ontani, querce caducifoglie etc. Le aree destinate a parcheggio dovranno essere abbondantemente alberate.

---

#### **MONITORAGGIO DEGLI INTERVENTI**

L'intervento è stato recepito dal Regolamento Urbanistico (3<sup>a</sup> Variante) approvato con Del. C.C. n.03 del 12.04.2012; l'intervento risulta quindi essere una reiterazione della previsione con modifiche.

---

#### **PRESCRIZIONI PIT**

---

#### **FATTIBILITÀ**

L'intervento previsto ricade in classe 2 di fattibilità corrispondente a Fattibilità con normali vincoli. La pericolosità dell'area per tutti gli aspetti è risultata media (G2; I2; S2).

#### **Prescrizioni di natura geologica**

Gli interventi dovranno essere supportati da idonee indagini geognostiche finalizzate alla ricostruzione stratigrafica e alla caratterizzazione geotecnica dei terreni attraversati dimensionate per tipologia secondo gli indirizzi del DPGRT 36R.

La progettazione dovrà curare la corretta regimazione delle acque meteoriche, preservando la funzionalità del reticolo idraulico esistente. Eventuali modifiche al reticolo superficiale dovranno essere supportate da uno specifico studio idraulico che ne attesti quantomeno il mantenimento delle originarie potenzialità.